

# Évaluer une résidence pour aînés (RPA)

Me Hugo Beaulieu  
Avocat  
12 novembre 2016

Québec | Trois-Rivières | Montréal

Affiliations internationales  
PLG International Lawyers  
Lawyers Associated Worldwide

[jolicoeurlacasse.com](http://jolicoeurlacasse.com)

jolicoeur  
lacasse  
AVOCATS

# Plan

1. Introduction
2. Classe INR
3. Taxe d'affaire
4. Obligation de dispenser certains services
5. Manuel d'évaluation foncière
6. Débat
7. Cas d'application
8. Conclusion

# Introduction

- Régime d'impôt foncier définit six catégories d'immeubles imposables:
  1. Immeubles non résidentiels (INR)
  2. Immeubles industriels
  3. Immeubles de 6 logements ou plus
  4. Terrains vagues desservis (TVD)
  5. Immeubles agricoles
  6. Catégorie résiduelle (taux de base)
- Une unité d'évaluation peut faire partie de plus d'une catégorie.

# Introduction

- Politiques gouvernementales québécoises
  - Maintien à domicile des aînés
  - Mise en place de mesures favorisant l'accès à des logements abordables
  - Mise en place de mesures soutenant l'adaptabilité et l'amélioration de la sécurité des habitations selon les besoins des personnes âgées

# Introduction

- Résidence pour aînés: immeuble à vocation résidentielle
  - *Vigi Santé Itée et al. c. Ville de Montréal et al.*
- Problématique:
  - Espaces communs
  - Bureaux administratifs
  - Locaux où sont offerts services
- Ces parties d'une RPA doivent-elles être considérées comme des immeubles non résidentiels aux fins de la taxation municipale selon la *Loi sur la fiscalité municipale*?

# Classe INR

- Immeubles non résidentiels (INR):
  - unités d'évaluation qui comprennent un INR; ou
  - immeubles résidentiels classé en vertu de la *Loi sur les établissements d'hébergement touristique*

# Classe INR

- Douze classes de mixité établies en fonction du pourcentage de la valeur imposable des INR compris dans l'unité, par rapport à la valeur imposable totale d'une telle unité:
  - Classe 1A: moins de 0,5 %
  - Classe 1B: 0,5 % ou plus et moins de 1 %
  - Classe 1C: 1 % ou plus et moins de 2 %
  - Classe 2: 2 % ou plus et moins de 4 %
  - Classe 3 : 4 % ou plus et moins de 8 %
  - Classe 4 : 8 % ou plus et moins de 15 %
  - Classe 5 : 15 % ou plus et moins de 30 %
  - Classe 6 : 30 % ou plus et moins de 50 %
  - Classe 7 : 50 % ou plus et moins de 70 %
  - Classe 8 : 70 % ou plus et moins de 95 %
  - Classe 9 : 95 % ou plus et moins de 100 %
  - Classe 10 : 100 %

# Classe INR

- **Article 69.5 LFM:** Évaluation de la valeur locative de chaque établissement d'entreprise compris dans une unité d'évaluation.
- **Article 2 LFM:** disposition s'appliquant à un immeuble non résidentiel s'applique aux parties non résidentielles d'un immeuble qui comporte des parties résidentielles.
- **Article 57.1.1 LFM:** Obligation de déterminer la partie résidentielle et la partie non résidentielle de chaque immeuble



# Classe INR

- **Article 69.2 LFM:**

*« Constitue un établissement d'entreprise toute unité d'évaluation devant être portée au rôle d'évaluation foncière où est exercée une activité mentionnée à l'article 232 et en raison de laquelle la personne qui l'exerce peut être tenue de payer la taxe d'affaires visée à cet article ou en raison de laquelle doit être versée une somme tenant lieu de cette taxe, soit par le gouvernement conformément au deuxième alinéa de l'article 210 ou de l'article 254, soit par la Couronne du chef du Canada ou l'un de ses mandataires.*

*Toutefois, dans le cas où une telle activité est exercée dans une partie de l'unité faisant l'objet d'un bail, ou dans plusieurs parties faisant l'objet de baux distincts, chaque partie constitue un établissement d'entreprise distinct du reste de l'unité.*

*[...] »*

# Classe INR

- **Article 69.2 LFM:**

*« Toute municipalité locale peut, par règlement, imposer une taxe d'affaires sur toute personne inscrite à son rôle de la valeur locative qui exerce, à des fins lucratives ou non, une activité économique ou administrative en matière de finance, de commerce, d'industrie ou de services, un métier, un art, une profession ou toute autre activité constituant un moyen de profit, de gain ou d'existence, sauf un emploi ou une charge.*

*La taxe est imposée, selon le rôle, à l'occupant de chaque établissement d'entreprise sur la base de la valeur locative de celui-ci, au taux fixé dans le règlement.*

*[...] »*

# Classe INR

- Taxe INR:
  - Parties d'immeubles non résidentielles ou Immeubles distincts d'un logement; ET
  - Configuration permettant l'exercice d'une activité économique ou administrative.

# Taxe d'affaires

- Taxe d'affaires ou surtaxe: cibler les commerces spécifiquement
- Exemption de la taxe d'affaires: article 236(13) LFM

« **236.** La taxe d'affaires ne peut être imposée en raison:

[...]

13° de l'activité consistant à fournir à autrui un immeuble résidentiel autre qu'un immeuble dont l'exploitant doit être titulaire d'une attestation de classification délivrée en vertu de la Loi sur les établissements d'hébergement touristique (chapitre E-14.2) ou consistant à fournir aux personnes qui résident dans l'immeuble ou à leurs visiteurs un bien ou un service connexe qui leur est réservé, dans la mesure où l'activité est exercée dans l'immeuble ou dans ses dépendances où le bien ou le service connexe est fourni; »

# Obligation de dispenser certains services

- Règlement sur les conditions d'obtention d'un certificat de conformité de résidence privée pour aînés (RCOCC)

- Obligation reconnue par le TAQ

*« [81] Le RCOCC exige des RPA qu'elles offrent divers services, tels des soins de santé, d'assistance personnelle dans les activités de tous les jours, de loisirs, d'alimentation, d'entretien ménager, et ce, dans des locaux aménagés à ces fins et de façon à ne pas compromettre la santé et la sécurité des résidents.*

*[82] La preuve démontre donc que pour obtenir la certification obligatoire et opérer une RPA, l'exploitant doit offrir sous un même toit une multitude de services socio sanitaires. »*

# Obligation de dispenser certains services

- Définition d'une RPA:

**Article 1 du Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme :**

« [...] un bâtiment d'habitation collective ou sont offerts, contre le paiement d'un loyer, des chambres au sens de l'article 13 ou des logements destinés à des personnes âgées et une gamme plus ou moins étendue de services principalement reliés à la sécurité et à l'aide à la vie domestique ou à la vie sociale; [...] »

**Article 346.0.1 de la Loi sur les services de santé et services sociaux:**

« Au fins de la présente loi, est une résidence privée pour aînés tout ou partie d'un immeuble d'habitation collective occupé ou destiné à être occupé principalement par des personnes âgées de 65 ans et plus et où sont offerts par l'exploitant de la résidence, outre la location de chambres et de logements, différents services compris dans au moins deux des catégories de services suivantes, définies par règlement: service de repas, service d'assistance personnelle, soins infirmiers, services d'aide domestique, services de sécurité ou services de loisirs. [...] »

# Obligation de dispenser certains services

**Article 15 du *Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme*:**

- Catégorie H2
- Cafétéria, salon de lecture, salle de divertissement, équipement sportif, infirmerie
  - services communautaires bénéficiant exclusivement aux aînés d'une RPA

# Manuel d'évaluation foncière

- Instructions pour constitution d'un dossier de propriété
- Dossier de propriété: « *ensemble structuré de renseignements propres à une unité d'évaluation, recueillis ou établis par l'évaluateur en application du processus réglementaire de confection et de tenue à jour du rôle d'évaluation* »
- Rôle du dossier de propriété:
  - Contenir les renseignements pertinents pour établir valeur des immeubles compris dans l'unité d'évaluation visée
  - Démontrer une connaissance objective et crédible des immeubles inscrits au rôle
  - Assurer la pérennité des données sur lesquelles s'appuie le processus de confection et de tenue à jour



# Manuel d'évaluation foncière

Bâtiment « multirésidentiel »:

*« Tout bâtiment avec ses dépendances appartient au type multirésidentiel lorsqu'il correspond simultanément aux trois critères suivants:*

- 1. sert principalement à des fins résidentielles ou y est destiné;*
- 2. abrite au moins six logements, locaux non résidentiels ou chambres locatives;*
- 3. génère des revenus de location immobilière ou y est destiné. »*

# Manuel d'évaluation foncière

- Définition « Dépendance »

*« Une dépendance est un bâtiment accessoire à un bâtiment principal, dont la fonction est complémentaire à celle de ce dernier. Lorsque le seul bâtiment de l'unité d'évaluation est une dépendance, on l'associe au type d'immeuble qui correspond le mieux à l'usage qui en est fait ou auquel l'unité est destinée. »*

# Manuel d'évaluation foncière

- Définition « Chambre locative »:

*« lieu d'habitation formé d'une seule pièce et physiquement installé aux fins d'une location exclusive au même occupant pour des périodes d'au moins 30 jours consécutifs. Elle se distingue du logement par le fait qu'elle ne dispose pas de tous les attributs de celui-ci (ex. : si les installations sanitaires ou de cuisine sont communes à plusieurs locataires). »*

# Manuel d'évaluation foncière

- Définition « Équipements complémentaires »:  
*« [...] les équipements complémentaires comprennent des équipements physiques liés aux activités exercées dans le bâtiment, mais également certains services qui sont offerts dans ledit bâtiment. »*
- Liste non exhaustive:
  - ascenseur,
  - buanderie,
  - piscine,
  - salle communautaire,
  - salle à manger,
  - cafétéria,
  - service de sécurité
  - etc.

# Manuel d'évaluation foncière

Équipements complémentaires installés dans le but d'accommoder  
les locataires

vs.

Services destinés au public, à des fins lucratives

# Manuel d'évaluation foncière

- Inventaire des espaces locatifs résidentiels
  - Obligation d'inclure description des services inclus dans le loyer
- Définitions
  - Espace locatif résidentiel : immeuble ou partie d'immeuble, formé d'un logement ou d'une chambre locative, qui est loué ou destiné à être loué au même occupant pour des périodes d'au moins 30 jours consécutifs, selon ce qui est le plus probable compte tenu de la nature de l'immeuble et des conditions du marché qui existent à la date de référence.
  - Espace locatif non résidentiel : immeuble ou partie d'immeuble physiquement délimitée, autre qu'un logement ou une chambre locative, qui est loué ou destiné à être loué au même occupant pour des périodes d'au moins 30 jours consécutifs, selon ce qui est le plus probable compte tenu de la nature de l'immeuble et des conditions du marché qui existent à la date de référence.

# Formulaire de bail obligatoire & Exemption de taxes

- *Règlement sur les formulaires de bail obligatoires et sur les mentions de l'avis au nouveau locataire*
- Obligation pour les administrateurs des RPA d'inclure en annexe au bail l'énumération, la description et le coûts des services offerts
- Exonération de taxes accordée aux biens et services fournis par une RPA

# Débat

- Les parties d'une RPA, autres qu'une chambre ou un logement, doivent-elles être considérées comme des immeubles non résidentiels aux fins de la taxation municipale selon la *Loi sur la fiscalité municipale*?
- Deux points de vue



# Débat

## RPA – Uniquement résidentiel

- Services
  - Nécessaires au maintien de la certification
- Locaux administratifs, espaces communautaires, locaux où sont dispensés les services
  - Nécessaires au maintien des services
- Services et Espaces autres que logements et chambres locatives
  - Prolongement et extension des logements et chambres
  - Essence même d'une RPA
  - Contribuent au maintien à domicile des personnes âgées
  - Accessoires aux espaces résidentiels
  - Ne sont pas de nature « non résidentielle »

# Débat

## RPA – Mixte

- LFM exige de déterminer la proportion non résidentielle de chaque unité d'évaluation pour les fins de la taxation
- Deux espaces où sont exercés les mêmes activités doivent être tous les deux soit non résidentiels soit résidentiels, peu importe qu'il s'agisse d'unités d'évaluation entière ou de parties d'unité d'évaluation
- Locaux administratifs, Infirmerie, autres espaces communs où sont offerts des services: espaces non résidentiels aux fins de la LFM
- Devrait s'appliquer également aux RPA
- Établissements d'entreprise à l'intérieur des RPA

# Cas d'application

## Décision du TAQ

- Détermination s'il y a ou non dans chacune des 4 RPA des parties qui doivent être considérées comme immeuble non résidentiel aux fins de la taxation municipale selon la LFM
- Décision du TAQ: les aires communes et les locaux associés aux services offerts par les RPA n'entrent pas dans la catégorie « non résidentielle »
  - Bureaux de l'administration, infirmerie, salle d'exercices, bibliothèque, salle multifonctionnelle, salon, piscine, salle de billard, récréathèque, chapelle, salle des employés, cinéma-maison, etc.

# Cas d'application

## Décision de la Cour du Québec

Appel de la décision du TAQ

- Appelante

- classe de taxation non résidentielle contestée
- espaces communs représentent parties non résidentielles
- découpage à l'intérieur des RPA afin d'extraire espaces non résidentiels
- analogie avec hôtellerie

- Décision de la CQ:

- Décision du TAQ raisonnable
- *Vigi Santé Ltée*
- *9123-8808 Québec inc.*

# Conclusion

**Me Hugo Beaulieu**

**Avocat**

[hugo.beaulieu@jolicoeurlacasse.com](mailto:hugo.beaulieu@jolicoeurlacasse.com)

© 2016, Joli-Cœur Lacasse S.E.N.C.R.L.

Québec | Trois-Rivières | Montréal

Affiliations internationales  
PLG International Lawyers  
Lawyers Associated Worldwide

[jolicoeurlacasse.com](http://jolicoeurlacasse.com)

**jolicoeur  
lacasse**

AVOCATS